

# Acceso y habitabilidad en torno al arriendo y al cuidado

## *Access and habitability on renting and care*

Ana Sugranyes<sup>1</sup> y Darinka Czischke<sup>2</sup>

*Hábitat y Sociedad* (ISSN 2173-125X), n.º 12, noviembre de 2019, pp. 5-8.

<http://dx.doi.org/10.12795/HabitatySociedad.2019.i12.01>

Gran parte del mundo fue sacudido por la crisis financiera de 2008. Consideramos que las condiciones de acceso y habitabilidad a la vivienda han experimentado un fuerte empeoramiento desde entonces y que varios postulados del siglo pasado en materia de políticas de vivienda obligan ser revisados y ampliados.

En el inicio de este siglo XXI asumimos que la vivienda se inscribe en un proceso global de financiarización. Este contribuye a la acumulación de capital a favor de bancos, empresas inmobiliarias y de construcción, fondos de pensión, compañías de seguros, grandes y pequeños propietarios. Esta acumulación, a su vez, crea situaciones de desposesión entre los sectores sociales, dependientes de políticas públicas que se han replegado a través de los años, optando más bien por apoyos a los intereses del gran capital y de la especulación inmobiliaria. Este proceso global aumenta las condiciones de inequidad en las sociedades y en las ciudades. Es así cómo el acceso al suelo y a la vivienda se va haciendo cada vez más difícil.

Por la perversión de la financiarización de la vivienda, convertida en un objeto de especulación o activo financiero; por las prácticas de desregulación que repercuten en mayor inseguridad y, a su vez, en mayor informalidad; por los grandes movimientos migratorios —actualmente aún más grandes en América Latina que en Europa—, emergen nuevos temas, por ejemplo, en torno a cómo se va complejizando el arriendo en el mercado formal y en la informalidad.

Ante el incremento generalizado de posicionamientos favorables a la exclusión social, la precarización del empleo, el envejecimiento de la sociedad en varios países del mundo y los recortes e inviabilidad de las pensiones, a diario se va profundizando la crisis del cuidado; desde la movilización feminista y múltiples mareas sociales, desde iniciativas locales o políticas públicas, surgen temas en el campo habitacional, sea en torno de la vivienda colaborativa, los encuentros intergeneracionales o la producción y gestión de suelo comunitario.

El dossier monográfico de este número 12 de la revista *Hábitat y Sociedad* se compone de cuatro artículos; los dos primeros abordan el tema del alquiler, en Chile y en Argentina, respectivamente. El tercero se enfoca en asentamientos precarios a través del cuidado en Chile y el cuarto en las políticas participativas de la vivienda en España.

Los artículos que abordan el tema del alquiler demuestran que este es un fenómeno de importancia creciente pero poco teorizado en el con-

---

<sup>1</sup> Arquitecta y doctora por la TU-Delft. Secretaria general de Habitat International Coalition (HIC) de 2003 a 2013. Santiago, Chile.

<sup>2</sup> Doctora en Arquitectura. Profesora de la Faculty de Arquitectura y Medio Ambiente Construido, Delft University of Technology, Países Bajos. Delft University of Technology, Países Bajos. E-mail: D.K.Czischke@tudelft.nl

texto latinoamericano. Tanto en el caso chileno como en el argentino, los autores de ambos artículos reconocen una fuerte preferencia histórica por la vivienda en propiedad. En Chile, datos del 2017 muestran que un 63,7 % de los hogares es propietario de una vivienda y el 25% de los hogares ocupa una vivienda como arrendatario. En Argentina, cerca del 16% de los hogares es inquilino, y en las grandes ciudades este porcentaje fluctúa entre el 25 y 30%. Sin embargo, el mercado del alquiler ha adquirido una importancia creciente en cada caso.

En Argentina, Brunelli y Falu constatan un proceso de “inquilinización” de los hogares, que atribuyen a la progresiva brecha entre el salario y valor del suelo urbano que se ha producido tras la crisis inmobiliaria del 2008. Los autores destacan las dificultades para el acceso a viviendas de alquiler, tales como comisiones inmobiliarias, garantías y otros, las cuales afectan principalmente a mujeres y a la población LGTBQ+, tanto debido a factores salariales y laborales como a aspectos legales y socio-culturales. Para afrontar estos obstáculos, los autores observan el surgimiento de movimientos de inquilinos, que han intentado ejercer presión sobre el gobierno para generar un nuevo marco regulatorio centrado en una perspectiva de derechos. Sin embargo, estas iniciativas aún no han dado frutos.

En Chile, Vergara-Perucich y Aguirre demuestran que el alquiler se caracteriza por una relación asimétrica entre hogares de ingresos altos con capacidad de invertir en propiedades para ser alquiladas a hogares de nuevos ingresos, y estos últimos. Para analizar este fenómeno, los autores adoptan el concepto de ‘investification’ —acuñado por Hulse y Reynolds en 2018, el que traducen como ‘inversionistificación’— que describe el proceso a través del cual un inversor adquiere propiedades en barrios de menores ingresos, aumentando el precio de dichas propiedades y presionando los alquileres en el sector con nuevos precios que son pagados por segmentos de menores ingresos. Lo hacen a través de una metodología que combina análisis cuantitativo a nivel nacional con un estudio del barrio Santa Isabel en Santiago Centro, donde se observa una alta rentabilidad financiera y una exclusión de la clase media del acceso a estas viviendas. Asimismo, los autores vinculan estos procesos de exclusión al fenómeno de la verticalización de la ciudad, que expresa políticas urbanas que favorecen la capitalización en la vivienda en altura que se concentra en áreas consolidadas que aseguren las inversiones. Estos procesos resultan en procesos especulativos y excluyentes que refuerzan la ya exacerbada segregación socio-espacial en Santiago.

En el contexto de este tipo de crecimiento urbano, resulta interesante la relación entre el tamaño de las viviendas y el precio del arriendo; en el caso chileno, los autores citan evidencia sobre una mayor rentabilidad en viviendas de menor tamaño. En el caso argentino, los autores destacan una preponderancia de la tipología de un dormitorio en la vivienda en alquiler, lo cual limita significativamente el acceso a la misma para hogares integrados por más de dos personas. Esto afecta desproporcionadamente a hogares monoparentales, mayoritariamente constituidos por madres solteras.

Ambos artículos demuestran que tanto en Chile como en Argentina existen desigualdades entre propietarios e inquilinos, lo que redundaría en fenómenos de expulsión y precarización de los hogares que alquilan; asimismo, ambos artículos dan cuenta de la escasa y/o inadecuadas legislaciones que regulen procesos de inversión, arrendamiento y protección de propietarios en inquilinos de manera equitativa. En am-

bos casos se hace necesaria legislación al respecto, así como la creación de una nueva institucionalidad que vele por la correcta implementación de estas normativas y recolecte datos para monitorear la situación del alquiler. En este sentido, resultaría de interés la exploración de experiencias internacionales, en particular en Europa, donde modelos de alquiler social se sostienen en organizaciones profesionales sin fines de lucro que gestionan vivienda para hogares de sectores medios y medios-bajos, apoyadas por un sistema de garantías estatales y reglamentaciones claras respecto a derechos y deberes de los inquilinos. Si bien las diferencias contextuales son significativas, la situación de precariedad habitacional de los hogares de ingresos medios y los procesos de especulación inmobiliaria y de inversionistificación de las grandes ciudades han pasado a convertirse en problemáticas de carácter global.

El tercer artículo de este dossier aborda el gran tema actual del cuidado y lo desarrolla en el contexto de un asentamiento precario en la ciudad minera de Antofagasta, en el norte desértico de Chile; un *campamento* de mil familias, de las cuales el 20% son chilenas y las demás de Bolivia, Perú, Colombia y Venezuela. Las investigaciones de Martín, francés y estudiante de ciencias políticas, relacionan las asimetrías en el acceso a la vivienda, especialmente para el caso de familias inmigrantes que no logran cumplir con las exigencias económicas y administrativas del arriendo formal y optan por la convivencia en un asentamiento irregular. El artículo refleja un extenso trabajo de campo, que visibiliza el rol asumido por las mujeres para atender las exigencias de la familia, para contribuir económicamente al sustento de la misma, para el mejoramiento de la vivienda, para la organización de la convivencia de encuentro multicultural entre familias de cinco países latinoamericanos. El cuidado de niñas y niños en un entorno barrial cuidado, donde las mujeres superan la esfera privada para realizarse en esferas públicas solidarias.

Este trabajo ilustra las varias responsabilidades asumidas por las mujeres en los barrios precarios e irregulares de muchas regiones del mundo; demuestra que, si el acceso al hábitat no está garantizado ni por el mercado ni por el Estado, son las mujeres entonces las que se transforman en el principal recurso de auto-organización y autogestión colectiva de la convivencia para asegurar el cuidado de todos los miembros de la comunidad local. Estas mujeres, confrontadas a duras condiciones de vida, descubren la posibilidad de transformar el hábitat y de construir el derecho a la ciudad.

Las prácticas de cuidado aquí demostradas pueden definirse como las tareas esenciales a la reproducción biológica, social y simbólica de la vida, históricamente asumidas por las mujeres, de forma invisibilizada, gratuita y, supuestamente, altruista. Considerando el funcionamiento actual del sistema económico, en el futuro, deberemos investigar mucho más las implicaciones habitacionales de sectores crecientes de la población en sus luchas por acceder a los cuidados, o por procurarlos.

A título de conclusión de esta sección de la revista n.º 12, el cuarto documento seleccionado regresa al entorno andaluz para analizar en qué medida la participación ciudadana tiene capacidad de incidir en el desarrollo de las políticas públicas de un municipio con una población de unos 20 000 habitantes, como lo es Bormujos. En 2015, al producirse un cambio en la orientación de las políticas urbanas y residenciales, Fernández estudia cómo se concreta la voluntad política de soluciones alternativas que permitan facilitar el acceso a la vivienda de la ciudadanía más vulnerable.

Frente al modelo tradicional de acceso a la vivienda ligado al consumo de suelo y a la producción de vivienda en propiedad como objeto de inversión, la investigación señala los aportes que realiza la participación ciudadana hacia modelos de puesta en uso de la ciudad existente, ligados al alquiler y a la rehabilitación. En el contexto de un “gobierno abierto”, este trabajo analiza cómo se da respuesta a los retos sociales, apostando por el diálogo, por la producción y gestión social del hábitat, la re-utilización del *stock* vacante como un recurso activo para atender las necesidades residenciales de la población en situación de exclusión, mediante su puesta en uso en alquiler asequible.

En su investigación, Fernández reconoce la incapacidad de modelos tradicionales para dar esta respuesta a las demandas ciudadanas y pone en valor el entendimiento de la vivienda como bien de uso, ligada a un proceso político en el cual la ciudadanía participa en las tomas de decisión sobre su hábitat.

Ante los desafíos de acceso y habitabilidad en torno al arriendo y el cuidado, la voluntad política vuelve aquí a resultar clave. De ella depende que un proceso de ordenamiento territorial permita, o no, consolidar el modelo participativo y que las soluciones adoptadas partan del consenso y el entendimiento de la ciudad como soporte del hábitat social del que los ciudadanos tienen derecho a participar.

Se abren así nuevas vías de investigación y estudio ligadas a la puesta en marcha de experiencias que contribuyan a la generación de conocimiento y al debate para avanzar en el desarrollo y afianzamiento de modelos de gestión participada de políticas de vivienda y planificación urbana que permitan regular el mercado local y garantizar el acceso asequible a la vivienda.

Sugranyes, Ana y Czischke, Darinka (2019). Acceso y habitabilidad en torno al arriendo y el cuidado. *Hábitat y Sociedad*, 12, 5-8.

<<http://dx.doi.org/11.12795/HabitatySociedad.2019.i12.01>>

